

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Cemmel Csaba Lászlóné sz.: _____ (tulajdoni lapon helytelenül:
sz.sz.: _____ született: _____, an.: _____ szig.szám: _____ E, aj.:
2370 Dabas, Wesselényi u. 1. szám alatti lakos, mint **Eladó** (továbbiakban **Eladó**),

másrészről

Kosztolányi Márton sz.: _____ (sz.sz.: _____ sz.: _____ an.: _____
szig.sz.: _____ aj.: _____, **földműves - határozat száma:**
Kamarai nyilvántartási szám: _____ 2370 Dabas, József Attila u. 31. sz.
alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban, mint **Vevő**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy a PVMKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 573.085/2026. iktatószámmal a Felek által jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra 2026. április 25. napján kelt adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta.

Felek ezen okból az adásvételi szerződést Vevő Kamarai nyilvántartási száma feltüntetése és a vételár utalással történő megfizetésének rendezése mellett az alábbi tartalommal ismét megkötik:

1./ A 2026. április 25. napján az INYER rendszerből lekért hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Dabas külterület 0144/7 hrsz-ú**, szántóként megnevezett, **5197 m²** nagyságú, 8.9 AK értékű külterületi ingatlan, mely természetbeni címmel nem rendelkezik.

Az ingatlan teherlapján a lekérdezés napján 31034/1998.01.23. iktatószámmal az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft javára a vázrajz szerint megjelölt területre vezetékgig került bejegyzésre, míg az egyéb terhet nem tartalmaz. Az ingatlan tulajdoni lapja elintézetlen széljegyet nem tartalmaz a lekérdezés napján.

Az ingatlan kerítetlen, annak természetbeni határait Vevő megismerte. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlanak földhasználati lapja nem áll rendelkezésre, azonban kijelenti, hogy annak bejelentett földhasználója nincs. Felek rögzítik, az ingatlanon sem felépítmény, sem gazdasági épület, sem egyéb mezőgazdasági létesítmény nem található, azon elszámolás tárgyát képező növényi kultúra nincs.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatosan köztartozás tudomása szerint nem áll fenn. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben tulajdonjoga fennállása alatt bárminemű ki nem egyenlített köztartozás merült fel, úgy azt haladéktalanul megfizeti a jogosult felé. Az ennek elmaradásából Vevőt ért kár megfizetésére Eladó kötelezettséget vállal.

2./

a.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg annak összes természetes és jogi tartozékaival együtt eladja, Vevő pedig jelenleg megtekintett, megismert állapotában megvásárolja Eladó tulajdonát képező 1./ pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét 1/1 arányban.

b.) Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, a 2013. évi CXXII. tv. 18. § szerinti elővásárlási joggal a 18.§ (1) bekezdésének c) pontja alapján rendelkezik és a hivatkozott jogszabályban előírtak szerint a tulajdonában és a birtokában álló termőföld nagysága a jelenleg megszerezni kívánttal együtt, továbbá a tulajdonában, birtokában álló részaránytulajdonnal együtt sem haladja meg az **300 hektárt földszerzési maximum vonatkozásában, illetve az 1200 hektárt, mint kedvezményes birtokmaximumot.**

Vevő nyilatkozik, 1/1 arányban tulajdonát képezi a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan szomszédos Dabas külterület 0144/8 hrsz-ú ingatlan, így a 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 10. pont a) bekezdésében foglaltaknak Vevő megfelel, figyelemmel arra is, a hivatkozott tv. 5.§ 9. pont a) bekezdése alapján életvitelszerű lakáshasználatának helye több

Cemmel Csaba Lászlóné Eladó

Kosztolányi Márton Vevő

dr. Spanyol Ag... d

mint 3 éve (1989.04.28.) azon a településen található, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

3./

3.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan kölcsönösen kialakított vételára **3.000.000 Ft,-**, azaz hárommillió forint, melyet Vevő az alábbiak szerint fizet meg Eladó részére:

3.2./ Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással egy összegben foglalként megfizet Eladó részére **300.000 Ft**-ot, azaz háromszázezer forintot Eladó nevén a KHB Bank pénzügyintézetnél vezetett számú bankszámlára történő teljesítéssel.

3.3./ Szerződő felek ügyvédi kioktatást követően a foglaló joghatásaival tisztában vannak, a foglaló mibenlétét és jogi sorsát Felek ismerik és elfogadják. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a tulajdon-átruházásra irányuló szerződés a szerződő felek között teljesedésbe megy, a foglaló összege a vételár összegébe beszámít. Felek a fenti összeget foglaló jogcímét jelen okirat aláírásával is megerősítik. Felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlási jog jogosultja él elővásárlási jogával, avagy a szerződés olyan okból nem megy teljesedésbe, amelyért egyik fél sem felelős, úgy a foglaló jogkövetkezményeit nem kívánják alkalmazni.

3.4./ Eladó jelen szerződés aláírásával a foglaló hiánytalan átvételét elismeri és nyugtázza.

3.5./ Vevő a fennmaradó **2.700.000 Ft**, azaz kétfőmillió-hétszázezer forint vételár hátralékot a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követő 8 napon belül köteles Eladó részére Eladó nevén a KHB Bank pénzügyintézetnél vezetett számú bankszámlára történő teljesítéssel megfizetni.

4./ Eladó – fentieken túlmenően - jelen szerződés aláírásával szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, illetve azt, hogy másnak olyan joga, amely Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, nem áll fenn. Szavatolja továbbá azt, hogy a szerződés hatályosulásának időpontjában is az ingatlan ugyanilyen formában terhektől, pertől és igénytől mentes.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan cégnek, egyéb gazdasági társaságnak nem székhelye és nem telephelye.

5./ Vevő az 1./ pontban körülírt ingatlant jelen szerződés hatályosulásának napját követően azon időpontban jogosult és köteles birtokba venni (birtokátruházás időpontja), amely időpontban a teljes vételár az eladói bankszámlán jóváírásra került. Vevő e naptól húzza hasznait, és viseli terheit, valamint mindazt a kárt, mely másra át nem hárítható.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatályosulásának napja az a nap, amikor a szakhatóság – Eladó/okiratot szerkesztő ügyvéd részére megküldi jóváhagyó határozatát.

6./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárhátralék megfizetésének feltételével **feltétlen, végleges és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevők az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogukat 1/2-1/2 arányban nevükre adásvétel jogcímén az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére bejegyeztessék, egyben hozzájárulását adja ahhoz, hogy ezzel egyidejűleg tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Szerződő felek ügyvédi kioktatást követően tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a körzeti földhivatal az 1./ pontban körülírt ingatlanra feljegyzi azon esetben, ha a szakhatóság előzetes vizsgálata alapján az okirat arra alkalmas.

7./ A 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján az ingatlanra vonatkozóan energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges.

8./ a./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy földművesnek minősül, elővásárlási joggal a 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdésének c) pontja alapján rendelkezik, és a tulajdonában és a birtokában álló termőföld nagysága a jelenleg megszerezni kívánttal együtt, továbbá a tulajdonában, birtokában álló részaránytulajdonnal együtt sem haladja meg az 300 hektárt földszerzési maximum vonatkozásában, 1200 ha-t birtokmaximum vonatkozásában. Nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló,

Cemmel Csaba Lászlone Eladó

Kosztolanyi Márton Vevő

dr. Spanyol Agneta ügyvéd

továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 ha.

b./ Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkoztatja, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

c./ Vevő jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d./ Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkoztatja és kötelezettséget vállal arra, hogy nevezett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

e./ Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő 5 évig azt más célra nem hasznosítja.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell a törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

10./ Szerződő felek rögzítik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, akik szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

11./ Szerződő felek vonatkozó adó- és illetékjogszabályokkal ügyvédi kioktatást követően tisztában vannak. Ennek ismeretében megállapodnak abban, hogy Vevőnek illetékfizetési kötelezettsége keletkezik, míg bármely nemű adófizetési kötelezettség az Atv. vonatkozó rendelkezései értelmében, Eladó terhére esik.

Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, az alábbi Itv. 26.§ (1) bek. p) pontjában foglaltakat vállalja: p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig*

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc)* a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja

Az Itv. 26.§ (1) bekezdésének p) pontja alapján Vevő tulajdonszerzése illetékmentes.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés elkészítésének költsége Vevőt terheli.

Vevő jelen szerződés aláírásával okiratot szerkesztő ügyvéd rendelkezésére bocsátja a 2 x 10.600 Ft igazgatási szolgáltatási díjat, melynek átvételét okiratot szerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben további szolgáltatási díj megfizetése válik szükségessé, úgy azt közvetlenül felhívásra fizeti meg.

13./ Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a Spanyol Ügyvédi Irodát (2370 Dabas, Bartók Béla út 55. fsz. 2.), eljáró ügyvédként dr. Spanyol Ágnes, hogy a Földhivatal előtti eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. Jelen szerződés aláírásával szerződő felek meghatalmazzák eljáró ügyvédi irodát, hogy a szakhatósági határozatot helyettük és nevükben átvegye.

Okiratot szerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Cemmel Csaba LASZLÓ

Kosztolányi Márton Vevő

dr. Spanyol Ágnes ügyvéd

Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, miszerint a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben (továbbiakban: **Pmt.**) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének ellenjegyző ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyezze és rögzítse. Ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait kizárólag a jelen szerződés ellenjegyzése, illetve a földhivatali eljárásra vonatkozó megbízás teljesítése céljából kezeli. A jelen szerződés aláírásával a Felek tudomásul veszik az ellenjegyző ügyvéd által a személyazonosság ellenőrzésének céljából, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a megismert adatok kezelésére vonatkozó szabályokról adott tájékoztatást és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd azonosító okmányait és személyes adataikat elektronikus úton ellenőrizze, személyes adataikat egyéb módon kezelje. Ezen tájékoztatást követően a Felek személyes adataikat közokirattal (személyazonosító igazolvánnyal) igazolták, amelyek alapján az ellenjegyző ügyvéd azonosításukat elvégezte. Eljáró ügyvéd átadja ügyfélnek az ügyvédi iroda ügyvédi tevékenységre vonatkozó adatkezelési tájékoztatóját, amely tartalmazza az ügyvédi megbízáshoz kapcsolódó adatkezelésekre vonatkozó információkat és érintett adatkezelési jogairól szóló tájékoztatást. Ügyfél aláírásával igazolja, hogy az ügyvédi iroda adatkezelési tájékoztatóját megismerte és annak egy példányát átvette.

Felek kinyilatkoztatják, személyi adataik a valóságnak megfelelő adatokat foglalnak magukban. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is. Kijelentik, hogy a jelen szerződés, a vételár, a foglaló és birtoklás lényeges körülményeire egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel az szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják. A Felek ügyvédi pénzletét alkalmazást nem kéri. A szerződéssel kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.

Felek képviselőjében eljáró és szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nem felel a Felek esetleges szerződésszegő magatartásáért, és a megbízása kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik. Felek jelen szerződés jogi hatásairól a tájékoztatást megkapták, azt megértették és tudomásul vették. Felek kijelentik, hogy a tárgyi jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel, esetleges kedvezményekkel kapcsolatban külön adószakértőt vesznek igénybe, így az ellenjegyző ügyvédtől e kérdésekre vonatkozóan jogi felvilágosítást, tanácsadást nem kérnek.

Jelen szerződés 4 számozott oldalból és 13 pontból áll, mely 7 eredeti példányban készült el, és melyből 1-1 példány szerződő feleknél, 5 példány – biztonsági okmánnyal együtt – eljárás megindítása céljából is okiratot szerkesztő ügyvédnél található földhivatali benyújtás és adminisztráció céljából.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint is akaratukkal mindenben megegyezőt, tényvázlatként is, jóváhagyólag írják alá.

D a b a s, 2026. június 22.

Szerződő felek:

Cemmel Csaba Lászlóné Eladó

Kosztolányi Márton vevő

A jelen okiratot a 1997. évi CXLI. tv. 32. § (1) bekezdése és a 2017. évi LXXVIII. (Ütv.) 43. § bekezdése alapján készítettem és ellenjegyző Dabas, 2026. június 22. napján:

Kifüggetlés napja / kormányzati portálra való feltöltés napja: 2026.08.05.
Közlés első napja / kormányzati portálra történő közzététel napja: 2026.08.06.
követő nap: 2026.08.07.
jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja, mely határidő jogvesztő: 2026.09.04.
Levételi napja / jogvesztő határidőként megjelölt napot követő legközelebbi munkanap:

dr. Spányi
(Kész. azonosító: 36008610)
Tel.: 06 30 967 2942
2370 Dabas, Bartók Béla út 55. sz.